



MANDAT D'ADMINISTRATION DE BIENS LOCATIONS MEUBLÉES ET SAISONNIÈRES N° _____

Prévu par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et par le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 (article 64)

LE PRÉSENT MANDAT EST COMPOSÉ :

- d'une première partie comprenant toutes les dispositions particulières et spécifiques au présent mandat ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les dispositions générales qui lui sont applicables.

1. - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Entre les soussignés, ci-après dénommés « LE MANDANT » et « LE MANDATAIRE », il a été fait et convenu ce qui suit :

1.1. LE MANDANT

NOM : NOM de jeune fille :

Prénoms (dans l'ordre de l'état civil) :

Situation de famille (célibataire – marié – pacsé – veuf – divorcé) :

Date et lieu de naissance :

Nationalité :

Profession :

Domicile réel (éventuellement domicile élu) :

CONJOINT - (préciser si celui-ci est également propriétaire) : OUI – NON

NOM : NOM de jeune fille :

Prénoms (dans l'ordre de l'état civil) :

Date et lieu de naissance :

Nationalité :

Profession :

Régime matrimonial :

Date d'acquisition de l'immeuble ou des lots :

Nom et adresse du notaire ayant reçu l'acquisition :

Pour les lots en copropriété :

- numéros des lots :
- nombre de millièmes :

Propriétaire, usufruitier, nu-propiétaire, propriétaire indivis des biens et droits immobiliers ci-après énoncés, désigné comme LE MANDANT dans la suite des présentes,

1.2. LE MANDATAIRE

CABINET EMS IMMOBILIER, SARL au capital de 7700€, dont le siège social est situé « Les terrasses » 1, boulevard Wilson à Antibes (06600), immatriculée sous le numéro de SIREN 440 504 728 00021 au RCS d' Antibes, représentée par Madame BOYER Sylvia, en sa qualité de gérante, dûment habilitée à l'effet des présentes

Titulaire de la carte professionnelle numéro 06052017000021891, délivrée le 13.10.2017 par la chambre des commerces située à Nice carte portant la mention "Gestion immobilière"

Garanti par Groupement Français de Caution 58, rue Général Ferrié à Grenoble

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de VERSPIEREN 8 avenue du Stade de France 93214 La Plaine Saint-Denis Cedex sous le numéro de Police n° 127.124.870

Acte établi par Me VALENTI Sandrine ayant le statut de collaborateur Pour le compte de l'établissement EMS IMMOBILIER situé à « Les terrasses » 1, boulevard Wilson à Antibes (06600) emsimmobilier@wanadoo.fr numéro téléphone 04.93.34.00.07

1.3. DESIGNATION

Le mandant confère par les présentes au mandataire, qui l'accepte, mandat d'administrer le(s) bien(s) suivant(s) :

1.4. USAGE

Le mandataire est autorisé par le présent mandat à louer le bien ci-dessus désigné, à titre de :

- Location meublée saisonnière
- Location meublée à titre de résidence principale pour un locataire étudiant uniquement et seulement pour une durée de neuf mois sans possibilité de reconduction tacite

Le mandataire devra chaque année demander au mandant la période disponible à la location et, éventuellement, les nouveaux prix à appliquer. Ces modifications feront l'objet d'un avenant au présent mandat.

1.5. PRESTATIONS PARAHOTELIERES

Le mandant souhaitant que les locations conclues en application de ce mandat soient soumises à la TVA en application du b) du 4° de l'article 261 D du code général des impôts, les parties ont convenu que le mandataire proposerait aux locataires, les prestations suivantes :

- la réception de la clientèle
- le nettoyage régulier des locaux
- la fourniture de linge de maison
- La fourniture de matériel de puériculture
- La fourniture d'électroménagers supplémentaires

Ces prestations parahôtelières pourront être proposées directement par le mandataire ou par un prestataire de services choisi par le mandant sur proposition du mandataire.

Le mandataire déterminera chaque année le montant des prestations parahôtelières et en informera le mandant.

Le mandant est informé du fait que les trois prestations au moins parmi les cinq mentionnées ci-dessus doivent être proposées aux locataires afin que les locations soient soumises à la TVA.

1.6. CLASSEMENT DU BIEN

1.6.1. Le mandant déclare que le bien :

- est classé au sens de l'article D. 324-2 du code du tourisme en catégorie⁽¹⁾ _____ pour une capacité de⁽¹⁾ _____ personnes depuis le⁽¹⁾ ____/____/____ en application de l'arrêté de classement ou de la décision de classement du⁽¹⁾ ____/____/____

Cet arrêté ou cette décision fait l'objet d'un affichage dans le logement, conformément à la réglementation en vigueur.

- n'est pas classé au sens de l'article D. 324-2 du code du tourisme.

1.6.2. Le mandant :

- souhaite procéder au classement du bien au sens de l'article D. 324-2 du code du tourisme. Le mandataire assistera le mandant pour la réalisation de ce classement.
- ne souhaite pas procéder au classement du bien au sens de l'article D. 342-2 du code du tourisme.

1.6.3. Le mandant :

- souhaite qu'il soit procédé à une nouvelle demande de classement au sens de l'article D. 324-2 du code du tourisme à l'issue du classement en vigueur au jour de la conclusion du présent mandat ou à l'issue du classement obtenu en cours d'exécution du présent mandat avec l'assistance du mandataire. Le mandataire assistera le mandant pour la réalisation de ce nouveau classement.
- ne souhaite pas qu'il soit procédé à une nouvelle demande de classement au sens de l'article D. 324-2 du code du tourisme à l'issue du classement en vigueur au jour de la conclusion du présent mandat ou à l'issue du classement obtenu en cours d'exécution du présent mandat avec l'assistance du mandataire.

1.7. DUREE DU MANDAT

- Le présent mandat est donné pour une durée ferme de 5 ans à compter du jour de la signature des présentes.

L'une ou l'autre des parties pourra toutefois y mettre fin au terme de chaque année à condition d'en aviser l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et en respectant un délai de préavis de trois mois avant la date anniversaire de la signature des présentes. Il est précisé que ce délai de préavis commencera à courir à compter du jour de la présentation de la lettre recommandée. S'il accepte la résiliation du mandat en cours d'année, le mandataire aura droit à une indemnité fixée au montant des honoraires de l'année précédente.

Article L. 215-1 du code de la consommation

Pour les contrats de prestations de services conclus pour une durée déterminée avec une clause de reconduction tacite, le professionnel prestataire de services informe le consommateur par écrit, par lettre nominative ou courrier électronique dédiés, au plus tôt trois mois et au plus tard un mois avant le terme de la période autorisant le rejet de la reconduction, de la possibilité de ne pas reconduire le contrat qu'il a conclu avec une clause de reconduction tacite. Cette information, délivrée dans des termes clairs et compréhensibles, mentionne, dans un encadré apparent, la date limite de non-reconduction.

Lorsque cette information ne lui a pas été adressée conformément aux dispositions du premier alinéa, le consommateur peut mettre gratuitement un terme au contrat, à tout moment à compter de la date de reconduction.

Les avances effectuées après la dernière date de reconduction ou, s'agissant des contrats à durée indéterminée, après la date de transformation du contrat initial à durée déterminée, sont dans ce cas remboursées dans un délai de trente jours à compter de la date de résiliation, déduction faite des sommes correspondant, jusqu'à celle-ci, à l'exécution du contrat. Les dispositions du présent article s'appliquent sans préjudice de celles qui soumettent légalement certains contrats à des règles particulières en ce qui concerne l'information du consommateur.

Article L. 215-2 du code de la consommation

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux exploitants des services d'eau potable et d'assainissement.

Article L. 215-3 du code de la consommation

Les dispositions du présent chapitre sont également applicables aux contrats conclus entre des professionnels et des non-professionnels.

Article L. 241-3 du code de la consommation

Lorsque le professionnel n'a pas procédé au remboursement dans les conditions prévues à l'article L. 215-1, les sommes dues sont productives d'intérêts au taux légal.

Le décès du mandant n'emportera pas la résiliation de plein droit du mandat — et éventuellement des annexes — qui se poursuivront avec les ayants droit du mandant, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

1.8. SUBSTITUTION – CESSION

- En cas de décès ou d'incapacité du mandataire, le mandant autorise expressément le mandataire ou ses ayants droit à se substituer, pour l'exécution du présent mandat, toute personne physique ou morale sous réserve que le substitué remplisse les conditions de la loi du 2 janvier 1970.

- En cas de cession de son fonds de commerce par le mandataire ou si celui-ci confie l'exploitation dudit fonds à un locataire-gérant, le présent mandat se poursuivra au profit du cessionnaire ou du locataire-gérant, ce que le mandant accepte expressément sous réserve que le successeur du mandataire remplisse les conditions issues de la loi du 2 janvier 1970.

Dans tous les cas visés ci-dessus, le mandant devra être avisé dans les meilleurs délais, et au plus tard dans les six mois de la substitution, de la cession ou de la location-gérance du fonds de commerce.

Le mandant aura la faculté de résilier le présent mandat dans le mois qui suivra la réception de la lettre l'avisant de l'événement. S'il use de cette faculté, le mandant devra faire connaître sa décision au nouveau mandataire ou au mandataire substitué par lettre

recommandée avec demande d'avis de réception. La résiliation prendra effet un mois après réception de ladite lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

1.9. REMUNERATION

1.9.1. Le mandataire percevra des honoraires fixés comme suit :

de gestion au taux de 5% HT sur tous les encaissements, soit 6% TTC au taux actuel de la TVA de 20% à la charge du mandant pour la location meublée à titre de résidence principale pour un paiement trimestriel

ou

de gestion au taux de 6.7% HT sur tous les encaissements, soit 8% TTC au taux actuel de la TVA de 20% à la charge du mandant pour la location meublée à titre de résidence principale pour un paiement mensuel

et

de gestion au taux de 20% HT sur les encaissements de loyers, soit 24% TTC au taux actuel de la TVA de 20% 4.16% HT à la charge du mandant pour la location saisonnière

1.9.2. En cas de location meublée à titre de résidence principale à un locataire étudiant et pour une durée de neuf mois sans possibilité de reconduction tacite, le mandataire percevra des honoraires de location fixés comme suit en application de l'article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :

Honoraires à la charge du locataire :

- honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail : 8.33€ HT/m², soit 10€ TTC/m² au taux actuel de la TVA de 20%

- honoraires de réalisation de l'état des lieux : 2.50€ HT/m², soit 3€ TTC/m² au taux actuel de la TVA de 20%

Honoraires à la charge du bailleur :

- honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail : 8.33€ HT/m², soit 10€ TTC/m² au taux actuel de la TVA de 20%

- honoraires de réalisation de l'état des lieux : 2.50€ HT/m², soit 3€ TTC/m² au taux actuel de la TVA de 20%

Lorsque la location aura été effectivement conclue, la rémunération du mandataire deviendra immédiatement exigible, à l'exception des honoraires de réalisation de l'état des lieux qui ne seront dus qu'à compter de la réalisation de cette prestation. En revanche, les honoraires de gestion établis au 1.9.1. demeureront inchangés.

1.9.3. Le mandataire percevra des honoraires en contrepartie de la fourniture de prestations parahôtelières de 29.16€ HT/ heure, soit 35€ TTC/heure au taux actuel de la TVA de 20%.

1.9.4. Le mandataire percevra en outre à la charge du mandant des honoraires d'assistance au classement ou au renouvellement du classement du bien au sens de l'article D. 324-2 du code du tourisme de 29.16€ HT/ heure, soit 35€ TTC/heure au taux actuel de la TVA de 20%.

1.9.5. Le mandant est expressément informé que le mandataire est détenteur d'une carte professionnelle l'autorisant à commercialiser des forfaits touristiques ou des prestations touristiques auprès des locataires. Il est ici rappelé que la charge de ces forfaits et prestations touristiques sera exclusivement supportée par les locataires qui les auront achetés.

1.10. GESTION DES CONTRATS D'ASSURANCES

Assurance PNO :

Le mandant :

- souhaite souscrire à l'assurance propriétaire non occupant proposée par le Cabinet EMS IMMOBILIER (tarif 2020 : 76€ TTC/an)
- ne souhaite pas souscrire à l'assurance propriétaire non occupant proposée par le Cabinet EMS IMMOBILIER et devra fournir l'attestation d'assurance avant toute mise en location.

Assurance Loyers Impayés pour la location meublée à titre de résidence principale :

Le mandant :

souhaite souscrire à l'assurance des loyers impayés proposée par le Cabinet EMS IMMOBILIER (tarif 2020 : 2.50% TTC sur les encaissements)

Avec option vacance locative : 149€/an

- OUI
- NON

ne souhaite pas souscrire à l'assurance des loyers impayés proposée par le Cabinet EMS IMMOBILIER et déclare supporter seul la perte des loyers, les frais de procédure.

1.11. MISSION COMPLEMENTAIRE

Outre les actes mentionnés dans les dispositions générales au «2.1. - Missions du mandataire», le mandataire pourra accomplir les actes de gestion particuliers ci-dessous :

- Règlement des taxes de séjour auprès du service des finances : OFFERTS

1.12. REDDITION DE COMPTE

Le mandataire informera le mandant par simple lettre, e-mail, télécopie ou par tout autre moyen convenu entre les parties dès que la location aura été confirmée par le candidat locataire.

En outre, le mandataire rendra compte de sa gestion tous les trimestres et remettra un état détaillé de tout ce qu'il aura reçu et dépensé, le mandant s'obligeant à lui rembourser tous frais et avances pour l'exécution du présent mandat.

La somme éventuellement due devra être adressée au mandant dans le délai de cinq jours à compter de la remise de l'état détaillé.

1.13. DECLARATIONS DU MANDANT

Le mandant déclare, sous sa responsabilité, ne faire l'objet d'aucune mesure de protection de la personne (curatelle, tutelle...) ni d'aucune procédure collective, et notamment de redressement ou de liquidation judiciaires, et que les biens, objet des présentes, ne font l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière.

Le mandant s'oblige également à faire connaître au mandataire toute modification se rapportant à la propriété du bien (démembrement, usufruit, etc.) intervenant au cours du présent mandat.

SINISTRES

Le mandant déclare qu'à sa connaissance les biens objet des présentes :

n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

ANIMAUX FAMILIERS

Le mandant :

n'autorise pas les locataires à une convention de location saisonnière portant sur les biens objet des présentes à détenir un animal familier.

SÉCURITE PISCINE – NORMALISATION

Le mandant déclare que le bien objet des présentes :

ne comporte pas de piscine non close privative à usage individuel ou collectif dont le bassin est totalement ou partiellement enterré.

DÉCLARATION EN MAIRIE ET AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE

Le mandant reconnaît avoir été informé par le mandataire :

de son obligation de déclaration préalable en mairie de la location du bien objet du mandat à titre de meublé de tourisme en application de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme.

de son obligation d'obtenir l'autorisation préalable de changement d'usage du bien objet du mandat pour le louer de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage prévue par les articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Le mandant déclare sur l'honneur avoir satisfait à ces obligations.

Le mandant indique que le bien objet du mandat :

ne constitue pas sa résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

DÉCLARATION PRÉALABLE DE L'ARTICLE L 324-1-1 II DU CODE DU TOURISME

La location du bien objet du mandat est soumise à cette déclaration préalable. Le mandant s'engage à indiquer au mandataire que le numéro de déclaration du logement avant toute commercialisation du bien.

ASSURANCE

Le mandant déclare que le bien, objet du présent mandat est assuré en multirisques habitation avec extension de garantie propriétaire loueur en meublé, de telle sorte que le mandataire ne soit jamais recherché en responsabilité à ce sujet.

2. - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2.1. MISSIONS DU MANDATAIRE

En conséquence du présent mandat, le mandant autorise expressément le mandataire à accomplir, pour son compte et en son nom, tous actes d'administration notamment :

LOCATION ET ADMINISTRATION :

- déterminer, pour le bien ci-dessus désigné, la catégorie du logement ;
- rechercher des locataires, louer et relouer le bien aux clauses et conditions du présent mandat ou de ses avenants ;
- se substituer tout professionnel de son choix, faire appel à tout concours et faire tout ce qu'il jugera utile en vue de commercialiser le bien en France et à l'étranger par tous moyens ;
- rédiger tous engagements exclusifs de réservation, baux aux prix, charges et conditions que le mandant aura acceptés dans le présent mandat ou dans ses avenants, les signer ;
- donner et accepter tous congés ;
- dresser ou faire dresser tous constats d'état des lieux ;
- administrer le bien ci-dessus désigné ;
- en cas de difficultés (demande de résiliation de la location en dehors des délais prévus au contrat, règlement de la location par chèque sans provision, contrat éventuel avec une agence de voyages non respecté par cette dernière, etc.), aviser immédiatement le mandant afin que les mesures à prendre puissent être décidées d'un commun accord.

GESTION DES LOYERS :

- encaisser, percevoir tous loyers, charges, dépôts de garantie (dépôts dont le mandataire demeurera détenteur), indemnités d'occupation et d'assurances, provisions et plus généralement toute somme ou valeur relative au(x) bien(s) géré(s) ;
- donner quittance, reçu et décharge, et corrélativement donner mainlevée de toute saisie, opposition et cautionnement.

GESTION DES TRAVAUX :

- faire exécuter tous travaux ou réparations incombant au mandant au titre de son obligation de délivrance ou nécessaires au maintien en bon état du logement conformément notamment au descriptif, en aviser rapidement le mandant ; prendre toutes mesures conservatoires ;
- pour tous les autres travaux, les faire exécuter après accord écrit du mandant ;
- s'adjoindre le concours d'un maître d'œuvre ou d'un technicien, si le mandataire le juge nécessaire et après accord écrit du mandant ;
- en régler les factures dans la limite des fonds disponibles.
- compléter éventuellement les éléments d'équipement, le matériel et les ustensiles de la location afin que le logement soit au minimum conforme à l'état descriptif et/ou à sa catégorie de classement.

DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES :

- établir ou faire établir au frais du mandant tous les diagnostics obligatoires ainsi que tous documents indispensables à l'information du locataire.

COMMERCIALISATION DE LA LOCATION :

Le mandant autorise le mandataire :

- à diffuser l'annonce commerciale du bien objet du présent mandat au moyen de :
 - son insertion sur le site de l'agence : www.emsimmobilier.com
 - son insertion sur des sites spécialisés : www.leboncoin.fr, www.airbnb.com...
 - la pose d'un panneau sur les biens désignés, si la configuration des lieux le permet

AUTRES DISPOSITIONS :

Par ailleurs, le mandant autorise expressément le mandataire à représenter le mandant devant tous organismes publics ou privés, déposer et signer toutes pièces, engagements, solliciter la délivrance de toutes attestations, documents administratifs ou autres, le tout relativement au bien géré.

ENGAGEMENT DE NON-DISCRIMINATION

Il est ici rappelé que constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes en raison de leurs origine, sexe, situation de famille, grossesse, apparence physique, patronyme, état de santé, handicap, caractéristiques génétiques, mœurs, orientation sexuelle, âge, opinions politiques, activités syndicales, appartenance ou non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée.

Le mandataire informe le mandant que toute discrimination commise à l'égard d'une personne est ainsi punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende (article 225-2 du code pénal).

En conséquence, les parties prennent l'engagement exprès de n'opposer à un candidat à la location des présents biens aucun refus fondé sur un motif discriminatoire au sens de l'article 225-1 du code pénal.

Par ailleurs, le mandant s'interdit expressément de donner au mandataire des directives et consignes, verbales ou écrites, tendant à refuser la location pour des motifs discriminatoires au sens de l'article 225-1 du code pénal.

2.2. OBLIGATIONS DU MANDANT

Le mandant s'engage :

- à ne pas louer le bien, objet du présent mandat, sans en aviser préalablement son mandataire, et ce, pour la ou les périodes pour lesquelles il lui a délivré mandat. A défaut, il sera responsable des conséquences pécuniaires du non-respect de cet engagement et répondra des éventuels dommages et intérêts réclamés par le locataire évincé ;
- à transmettre au mandataire, toute demande de location émanant d'un locataire ayant loué antérieurement le bien par l'intermédiaire du mandataire.

Le mandant s'engage :

- à ne pas modifier les descriptif et inventaire établis avec le mandataire sans l'accord préalable de ce dernier ;
- à informer le mandataire de la mise en vente du bien. Il est expressément convenu entre les parties qu'en cas de vente du bien, le mandant fera le nécessaire afin que l'acquéreur soit tenu au respect des engagements souscrits par le mandataire au nom et pour le compte du mandant pendant la durée du mandat et de ses annexes.
- à honorer les contrats de location consentis par le mandataire en application du présent mandat et de ses annexes.

A défaut, le mandataire pourra demander le versement d'une indemnité en réparation du préjudice subi.

2.3. GARANTIE FINANCIERE – RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE – COMPTE BANCAIRE

Le mandataire bénéficie d'une garantie financière dont le montant est affiché dans ses locaux ainsi que d'une assurance couvrant les risques de la responsabilité civile professionnelle.

Les fonds détenus dans le cadre de son mandat seront versés au compte courant bancaire – ou postal – ouvert au nom du mandataire et seront garantis pour leur montant.

Les éventuels produits financiers versés au titulaire du compte lui resteront acquis, les honoraires tenant expressément compte de cette disposition.

2.4. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES DU MANDANT

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent mandat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de réglementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent mandat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Elles sont destinées au service gérance. Le responsable du traitement des données personnelles est Me BOYER Sylvia

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à EMS IMMOBILIER 1, BD WILSON 06600 ANTIBES

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)s de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

2.5. MEDIATION DE LA CONSOMMATION – REGLEMENT AMIABLE DES LITIGES

Pour tout litige afférent à l'exécution du présent mandat, le mandant, s'il est un « consommateur » au sens de l'article liminaire du code de la consommation, est informé qu'il peut saisir le médiateur de la consommation, par courrier postal à l'attention de ALPES MARITIMES MEDIATION 105, quai des Etats-Unis 06300 NICE

A _____, le ____/____/____

Fait au cabinet du mandataire en _____ exemplaires, dont l'un est remis au mandant qui le reconnaît et l'autre étant conservé par le mandataire.

LE MANDATAIRE
« Lu et approuvé - mandat accepté »

LE MANDANT
« Lu et approuvé - bon pour mandat »

